

Cahors, le 9 août 2024

La Préfète du Lot

à

Monsieur le Président de la  
Communauté de communes  
Causses et vallée de la  
Dordogne

Lieu dit Bramefond  
46200 SOUILLAC

Objet : avis de l'État relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme de l'habitat (PLUiH) Causses et Vallée de la Dordogne (Cauvaldor) arrêté  
PJ : 6 annexes

Par délibération en date du 24 avril 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme de l'habitat (PLUiH). La consultation de l'État au titre des personnes publiques associées a été réceptionnée par courrier recommandé le 13 mai 2024 par les services de la préfecture. L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine. Cette consultation constitue la dernière étape prévue par les textes réglementaires de l'association de l'État à l'élaboration du PLUiH.

L'avis de l'État relatif au PLUiH arrêté est ici exprimé au titre de personne publique associée (L. 153-16 du Code de l'urbanisme). Il se compose du présent courrier présentant une synthèse des observations fondant l'avis figurant dans la conclusion et d'annexes rapportant les analyses détaillées. En application de l'article R. 153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis sera joint au dossier d'enquête publique. Il vous appartiendra d'en tenir compte pour apporter les modifications requises à votre PLUiH pour son approbation (L. 153-21 du Code de l'urbanisme).

Le « porter à connaissance » indique le cadre réglementaire que le PLUiH doit respecter. Il a été régulièrement complété par la communication d'instauration ou de suppression de servitudes d'utilité publique. Ces obligations ont fait l'objet d'une analyse dont les éléments de synthèse ressortent dans la première partie de cet avis (I – respect du cadre légal).

Le « point de vue de l'État », première contribution des services de l'État au titre de leur association à l'élaboration du document d'urbanisme, sert de référence, tout au long de la démarche, aux positions de l'État et, in fine, à l'expression du présent avis. Celui-ci repose sur un examen de la prise en compte des objectifs des politiques publiques telles que la gestion économe de l'espace, la préservation de la biodiversité, la valorisation des espaces agricoles, la revitalisation des centre-bourgs, la qualité urbaine et paysagère, les risques naturels, au travers des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de leur retranscription dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUiH (partie II).

## I - Le respect du cadre légal

### Respect de la hiérarchie des normes (cf. annexe 1)

L'analyse de la compatibilité du PLUiH avec le SCoT de Cauvaldor apparaît globalement correcte. Néanmoins, vis-à-vis de certains objectifs portés par le SCoT, le PLUiH ne produit pas toute la valeur ajoutée qualitative attendue.

Le rapport de présentation, dans sa partie « justifications des choix », présente de façon formellement détaillée l'analyse de la compatibilité du PLUiH avec le schéma de cohérence territoriale de Cauvaldor (SCoT). Il conclut positivement quant à cette compatibilité alors que quelques écarts, parfois sensibles, tendent à l'infirmier. Il en est notamment ainsi de certains objectifs environnementaux et en particulier ceux concernant la préservation des milieux naturels et de la biodiversité (la trame verte et bleue comprenant des zones blanches et l'évaluation environnementale laissent en suspens quelques sites de projet pour lesquels les enjeux sont estimés forts). **Ainsi des évolutions mineures du projet de PLUiH sont envisageables pour renforcer la compatibilité avec les objectifs du SCoT. En revanche, un travail plus précis et plus expert sur la biodiversité ne pourra s'inscrire que dans un calendrier plus long et une prise en considération via une évolution future du PLUiH.**

### Servitudes d'utilité publique et constitution des annexes du PLUiH (cf. annexe 2)

Les servitudes d'utilité publique s'imposent nonobstant les dispositions du PLUiH. Il importe donc que l'annexe servitude soit correctement constituée en y versant toutes les servitudes ainsi qu'une liste récapitulative à jour. **Quelques corrections et compléments sont requis et précisés en annexe 2.**

La composition des annexes du PLUi est normalisée. Il apparaît utile de s'y conformer en ajoutant les documents manquants et en évitant de l'alourdir de documents qui ne sont pas requis. Par ailleurs, le rapport de présentation du PLUiH serait à compléter de justifications confirmant la non-contradiction des dispositions opposables du PLUiH avec celles des sites patrimoniaux remarquables – plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (SPR-PVAP). Le cas échéant, les dispositions du PLUiH devront être modifiées pour assurer cette cohérence.

### Composition et contenu du PLUiH (cf. annexe 3)

Quelques ajustements dans la composition du dossier du PLUiH et dans le contenu de certaines pièces sont requis pour conformer le document d'urbanisme aux obligations légales et réglementaires. Ils concernent en particulier :

- des justifications complémentaires d'évaluation des incidences du projet sur les productions sous appellation d'origine contrôlée ;
- des justifications complémentaires relatives aux dispositions d'urbanisme en zone de montagne ;
- l'application des reculs aux abords des voies à grande circulation ;
- des compléments au rapport de présentation relatifs à la sécurité des usagers au droit des passages à niveau (notamment via la valorisation des diagnostics réalisés), à l'articulation avec les dispositions propres aux sites patrimoniaux remarquables et à l'actualisation du bilan de la consommation d'espace ;
- des précisions réglementaires concernant les dispositions relatives à certaines sous-zones de la zone naturelle (sites de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- des compléments d'information sur le règlement graphique concernant les secteurs exposés à des risques et nuisances ;

Par ailleurs, le contenu du document présente également des lacunes au regard des nouvelles dispositions obligatoires introduites par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021. Faute de pouvoir s'y conformer dans le

temps de ce PLUiH, suite à son approbation, la communauté de communes devra envisager rapidement des évolutions nécessaires pour l'amender sur ces aspects, notamment :

- en développant l'expertise des capacités des réseaux et des conditions de desserte des zones de développement de l'urbanisation pour définir une programmation des équipements nécessaires devant se traduire par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- en engageant des études urbaines programmatiques (ou en valorisant celles existantes) permettant de valoriser le potentiel urbain des bourgs et villages ;
- en initiant la définition d'une stratégie territoriale en faveur de la biodiversité et de la restauration des milieux fondée sur une expertise territoriale approfondie de ces enjeux.

## II - Prise en compte des objectifs des politiques publiques (cf. annexes 4 et 5)

Le PADD consacre son axe 5 à la définition d'objectifs de qualité paysagère. La collectivité a fait le choix fort et pertinent d'une déclinaison du PLUiH en plans de secteurs pour fonder ses dispositions réglementaires sur les caractéristiques propres à chacune des entités paysagères de ce territoire vaste et diversifié. Les trois orientations d'aménagement et de programmation thématiques (« paysage - patrimoine », « vallée de la Dordogne » et « trame verte et bleue ») contribuent à la déclinaison opérationnelle de ces objectifs. Néanmoins, certains choix d'urbanisation apparaissent en contradiction avec les objectifs définis dans le PADD et ces OAP. De plus, la qualité paysagère et patrimoniale de ce territoire avec des sites classés exceptionnels et de grande renommée appelle une attention plus spécifique sur ces espaces.

L'OAP thématique « trame verte et bleue » apporte dans ce PLUiH une valeur ajoutée indéniable. Pour autant, les dispositions réglementaires restent en deçà des attendus concernant le niveau de définition des sous-trames et des mesures de leur bonne préservation.

Les enjeux énergétiques, de mobilités, d'adaptation aux changements climatiques mériteraient d'être approfondis. Dans ce contexte, les objectifs et dispositions du PLUiH dans ces domaines pourront être consolidés lors d'une évolution future visant sa mise en compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration.

La prise en compte des risques naturels peut être renforcée par une meilleure valorisation des nombreuses ressources documentaires existantes.

Selon les données figurant dans les différentes pièces du dossier, le PLUiH ouvrirait un potentiel maximal de consommation d'espace compris entre 360 et 380 ha. Au regard des 695 ha consommés dans la décennie précédant l'arrêt du PLUiH, la réduction de consommation d'espaces serait au moins de 45 %. Ces dispositions traduisent un réel effort de sobriété foncière, qui est compatible avec les enjeux de développement économique et d'accroissement de la population posés par ailleurs. Elles représentent une avancée significative pour ce territoire dont les documents d'urbanisme en vigueur portent actuellement des potentiels en extension urbaine de l'ordre de 1 500 ha.

Pour autant, le PLUiH, tel qu'arrêté, doit aussi veiller à plus valoir comme document cadre de la revitalisation des centres-bourgs. Le projet prévoit bien un investissement significatif des espaces urbanisés existants et des logements vacants, mais ces objectifs doivent être opérationnalisés et réalisés. Pour plus d'opérationnalité, le PLUiH aura à évoluer notamment en se nourrissant des stratégies de revitalisation et des études urbaines réalisées en appui des programmes petites villes de demain, villages d'avenir et autres dispositifs qui concourent à ces mêmes objectifs.

Concernant les enjeux de la ressource en eau, il convient de justifier, au regard d'investissements à programmer, que les collectivités concernées par des situations de tension ou de risque seront en capacité de satisfaire de façon satisfaisante aux besoins des populations actuelles comme futures. Cette mise en adéquation des équipements concerne plus particulièrement la station d'épuration de Gramat dont la modernisation est nécessaire, ne serait ce qu'au regard des besoins actuels avant même de pouvoir envisager un accroissement de population. Par ailleurs, il s'agit d'assurer partout et pour tous (y compris pour les nouvelles populations susceptibles de s'installer sur le territoire) la sécurisation de

l'approvisionnement en eau potable à partir de ressources protégées actuelles comme futures. Dans un contexte de raréfaction de la ressource liée aux changements climatiques, l'objectif d'accroissement démographique doit être mis en adéquation avec la capacité des collectivités à garantir leurs besoins futurs.

### III – Examen spécifique du volet habitat (cf. annexe 6)

Il convient de souligner que la démarche de Cauvaldor de s'engager dans un PLUiH est volontaire, la collectivité n'étant pas au nombre de celles pour lesquelles un PLH est obligatoire. Ce souhait de s'investir sur le champ de l'habitat se manifeste au travers d'un engagement tant financier qu'en moyens humains dédiés à la thématique.

Le volet H du PLUi répond aux exigences réglementaires. C'est un document adapté à la situation du territoire et à ses perspectives d'évolution. Il prend notamment en considération ses caractéristiques telles que le volume conséquent de résidences secondaires, le besoin de logement pour les saisonniers et la nécessité de revitaliser les centralités. Ce plan sera l'occasion pour la collectivité d'améliorer sa connaissance et son expertise sur la thématique et donc de développer sa politique notamment en faveur du parc public.

### IV - Conclusion

L'analyse des services de l'État portée dans cet avis fait ressortir les points positifs de ce projet de PLUiH et l'avancée significative qu'il constitue en dotant le territoire de Causses et vallée de La Dordogne d'un document de planification unique et modernisé.

Le PLUiH opère un virage sensible par rapport aux modes d'urbanisation des cinquante dernières années, producteurs de mitage et d'urbanisation diffuse. C'est une avancée majeure pour la préservation de l'espace rural et des paysages. En outre, le PLUiH porte l'objectif d'un rééquilibrage urbain en consolidant la place des centres-bourgs comme centralité historique et d'avenir du territoire.

Dans un premier temps, des adaptations, corrections et amendements sont requis pour tendre vers un PLUiH mieux en phase avec les attendus légaux et les objectifs des politiques publiques d'aménagement du territoire dont l'État et les collectivités territoriales portent la responsabilité. Ils sont synthétisés dans le corps de cet avis et détaillés dans les 6 annexes jointes. Il vous appartiendra d'en tenir compte et d'informer les services de l'État des modalités de cette prise en compte dès la phase d'approbation du PLUiH.

A moyen terme, le PLUiH devra évoluer par une montée en expertise et en opérationnalité dans de nombreux domaines : biodiversité, renouvellement urbain et revitalisation des centres-bourgs, climat-air-énergie.

Dans le cadre de l'enquête publique à venir, vous joindrez à l'objet PLUiH, les dossiers d'abrogation des cartes communales d'Autoire, Bio, Calès, Carlucet, Couzou, Estal, Floirac, Frayssinhes Gintrac, Le Bastit, Latouille-Lentillac, Masclat, Mayrac, Mayrinhac-Lentour, Nadaillac-de-Rouge, Reilhaguet, Saignes, Saint-Denis-les-Martel, Saint-Médard-de-Presque, Saint-Vincent-du-Pendit.

Mes services restent à votre disposition pour de plus amples précisions.

La Préfète du Lot,

Claire RAULIN

copie :  
Mme la Sous-Préfète de Figeac  
Mme la Sous-Préfète de Gourdon

## **Annexe 1 – Respect de la hiérarchie des normes**

*NB : l'annexe 1 porte sur l'analyse de la compatibilité (ou de la prise en compte) par le PLUiH des documents de rang supérieur qui s'imposent à lui (ref : Porter à Connaissance de septembre 2016 et mis à jour en mai 2017). Dans le cas du territoire de la CC Causses et Vallée de la Dordogne, il s'agit uniquement de la relation de compatibilité avec le SCoT de CAUVALDOR (le PCAET n'étant pas finalisé, l'obligation de prise en compte ne s'applique pas). Le SCoT est par ailleurs intégrateur des autres schémas supra tels que le SDAGE, le SRADDET, la charte du Parc Naturel Régional... c'est-à-dire que leur prise en considération par le PLUiH passe par une déclinaison via le SCoT.*

### **Compatibilité avec le SCoT Causses et Vallée de la Dordogne**

L'analyse de la compatibilité du PLUiH avec le SCoT Cauvaldor approuvé le 16 janvier 2018 apparaît globalement correcte. Quelques écarts de compatibilité sont à signaler au regard des mesures du document d'orientation et d'objectifs (DOO) suivantes :

#### **Objectif n°1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité**

*Mesure 1.1.1 Réaliser un diagnostic environnemental pour affiner la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme*

A l'échelle du SCoT, la trame verte et bleue (TVB) a été définie par une composante en sous-trames et par nature d'éléments qui la composent (réservoirs de biodiversité avérés ou probables, zones de mobilité, corridors, obstacles aux continuités). La déclinaison de la TVB requise à l'échelle du PLUiH n'a pas été suffisamment affinée. D'une part, le PLUiH opère une fusion des sous-trames, faisant perdre une information pourtant utile à l'appréhension d'enjeux spécifiques ; d'autre part, les éléments constitutifs de la TVB se trouvent schématisés et définis avec approximation ; enfin, la TVB du PLUi n'est pas enrichie par rapport à celle du SCoT, elle laisse apparaître de grands vides dans certains territoires (Causse de Martel, Nord-Bouriane, plateau de Ségala...) et de fortes disparités de traitement.

*Mesure 1.1.3 Préserver les autres espaces naturels structurant la Trame Verte et Bleue*

Les sous-secteurs Ap et Np correspondent aux « fortes valeurs paysagères, patrimoniales ou écologiques » mais les dispositions du PLUiH n'assurent pas leur protection stricte (cf. annexe 4/enjeu 4).

#### **Objectif n°2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver**

*Mesure 2.1.2 Mettre en œuvre les outils adéquats dans les documents d'urbanisme*

Le recensement des zones humides apparaît incomplet (Cf. annexe 4/enjeu 3)

Concernant les enjeux eau potable, cf. annexe 4 /enjeu 7)

*Mesure 2.2.1 Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées avant leur retour au milieu naturel*

Une attention particulière devra être portée sur la station d'épuration des eaux usées de Gramat qui a été déclarée non conforme en capacité et en performance en 2021. Aujourd'hui, elle est toujours considérée en surcharge hydraulique et en surcharge organique. L'évaluation environnementale n'identifie pas ce problème de salubrité. L'accroissement de population qui résulterait de la mobilisation des prévisions d'urbanisation du PLUiH sur cette commune ne feront qu'accroître cette surcharge. Il appartient à la collectivité de s'assurer de la capacité de ses équipements à satisfaire aux besoins actuels comme futurs. En l'état du PLUiH, aucune solution n'est proposée au regard des potentiels d'urbanisation projetés. Avant de mobiliser les potentiels d'urbanisation envisagés sur cette commune, il est impératif que la collectivité puisse faire un point précis des travaux déjà réalisés et des travaux qu'il reste à réaliser, qu'elle définisse un programme de travaux à échéance fixée, validée par une décision du conseil municipal. Une convention de déversement d'effluents en provenance de la société Destrel Viandes devra être mise en place. Faute de dispositions et de perspectives en ce sens, la collectivité devrait renoncer à ses prévisions d'accueil et d'accroissement de population.

*Mesure 2.2.2 Assurer la gestion et la dépollution des eaux pluviales avant leur retour au milieu naturel*

En ce qui concerne le zonage pluvial (prévu par l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales), l'évaluation environnementale (EE) indique que le PLUiH n'a pas pour objet la mise en œuvre des zonages pluviaux. Cela apparaît contradictoire avec la possibilité de prise en compte de cet enjeu sur le territoire.

Pour rappel, « le zonage pluvial est l'outil d'aide à la décision qui permet aux collectivités de formaliser leurs politiques de gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. C'est un outil à portée technique et juridique, partagé avec les acteurs. Il est intégrable dans les documents d'urbanisme et peut être rendu opposable, au service d'un projet durable et cohérent de territoire. Le zonage pluvial définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées. »

**Objectif n°3 : La préservation du patrimoine paysager, vecteur de la qualité des paysages**

*Mesure 3.3.2 Préserver les points de vue et les silhouettes*

Dans certaines situations, les modes d'urbanisation proposés notamment en entrée de bourgs ou de villages apparaissent en contradiction avec les formes urbaines traditionnelles et les valeurs paysagères ; la compatibilité avec l'OAP « paysage et patrimoine » dans ces cas-là n'est pas assurée.

*Mesure 3.4.1 Définir des règles de protection et de valorisation dans les documents d'urbanisme*

Il apparaît nécessaire qu'un distinguo soit réalisé sur la trame « éléments de paysage » (L. 151-23 du CU) du règlement graphique pour identifier spécifiquement chaque type d'éléments de paysages (Cf. annexe 4/enjeu 3 « des mesures de protection à compléter et à consolider »).

**Objectif n°4 : Promouvoir la création du patrimoine de demain**

*Mesure 4.2.2 Les OAP comme outil d'aménagement des greffes urbaines*

Les OAP sectorielles de niveau 2 disposent de définitions graphiques très sommaires renvoyant le cadrage de leur urbanisation future à l'OAP thématique « paysage - patrimoine ». Il ne faut pas mésestimer la difficulté de gérer tous ces sites selon cette méthode. Cela exige une capacité de portage fort de la part du service instructeur pour éviter contresens et contestation par l'aménageur.

**Objectif n°5 : L'agriculture, une ressource créatrice d'identité**

*Mesure 5.4.1 Penser le développement agricole dans le respect des enjeux environnementaux*

Le règlement écrit pourrait limiter plus fortement les champs des possibles dans les zones Ap et Np afin d'assurer une protection forte de ces espaces (Cf. annexe 4 enjeu 3).

*Mesure 5.5.3 Limiter les mesures de protection supplémentaire aux espaces présentant un enjeu particulier*

Le PLUiH ne prévoit aucun espace boisé classé (EBC). Si on comprend bien que cet objectif du SCoT vise à limiter toute contrainte à l'activité agricole, il entend aussi l'application de dispositions de protection adaptée aux enjeux. Dès lors, il est étonnant qu'aucun secteur hors espaces agricoles n'ait été repéré comprenant des enjeux de risques naturels, de paysage ou d'environnement, particulièrement forts pour justifier du recours à l'EBC.

**Objectif n°6 : Assurer le développement économique du territoire et le déploiement de l'activité artisanale**

*Mesure 6.3.1 Mieux localiser et desservir les zones d'activités futures*

Le développement des zones d'activité économique (ZAE) est assuré avec une prévision d'extension de 60 ha, dont 45,6 ha sont en zone 1AUX. Le choix de conforter certains secteurs d'activités repérés comme « espaces d'aménagement communal » peut apparaître, dans certains cas,

contestable. Ils sont la résultante de l'accumulation d'implantations individuelles hors de toute organisation collective. Sur le plan de l'aménagement du territoire, ces « espaces » ne participent pas au renforcement des bourgs et des pôles économiques.

**Objectif n°8 : Poursuivre le développement touristique**

*Mesure 8.3.1 Prévoir le passage de la voie verte*

L'OAP « vallée de la Dordogne » qui traite le sujet des déplacements touristiques et des prévisions de développement des circulations douces dont la voie verte, propose des documents difficiles à appréhender et se caractérise par un manque de lisibilité des objectifs et des intentions de la collectivité (Cf. annexe 4 enjeu 7 /mobilité).

**Objectif n°9 : D'un projet d'habitat à un projet d'habiter**

L'étude de densification des espaces urbanisés modélise une capacité théorique de densification mais ne présente aucun diagnostic urbain faisant ressortir les potentiels effectifs de réinvestissement des espaces urbanisés. L'approche est géomatique et quantitative, mais non urbaine. Cependant la stratégie de renouvellement urbain des bourgs s'élabore dans le cadre des conventions « petites villes de demain ». Des évolutions du PLUiH seront alors à prévoir pour assurer la mise en œuvre opérationnelle.

**Objectif n°11 : Développer un réseau d'infrastructures efficient et cohérent**

*Mesure 11.1.2 Mieux gérer la collecte des effluents, un trait d'union obligatoire entre l'urbanisme et la protection de l'environnement*

(Cf. annexe 1 - mesure 2.2.1)

*Mesure 11.1.3 Vers une meilleure gestion des eaux pluviales*

(Cf. annexe 1 - mesure 2.2.2)

*Mesure 11.4.5 Favoriser l'émergence des modes doux sur les courtes distances*

(Cf. annexe 4 enjeu 7 /mobilité)

**Objectif 13 : Viser l'autonomie du territoire et l'atténuation du changement climatique par la transition énergétique**

La mesure 14.3.3 vise à l'élaboration d'un PCAET en parallèle du PLUiH afin d'intégrer les mesures stratégiques et opérationnelles au PLUiH. Le PCAET n'étant pas encore abouti, la stratégie sur le territoire n'a pas pu totalement être prise en compte.

*Mesure 13.1.4 Programmer la mise en œuvre des projets de centrales photovoltaïques*

(Cf. annexe 4 - enjeu 7 « développement des énergies renouvelables »)

**Objectif n°14 :Mettre en œuvre un plan territorial d'adaptation aux effets du changement climatique**

(Cf. annexe 1 - Objectif 13)

## **Annexe 2 – Prise en considération des servitudes d'utilité publique et constitution des annexes du PLUiH**

*NB : l'annexe 2 porte sur l'analyse de la correcte retranscription dans les annexes du PLUiH des servitudes d'utilité publique. Une deuxième partie de l'annexe analyse la complétude des annexes du PLUiH au regard de la composition définie par le Code de l'urbanisme.*

### **Servitudes d'utilité publique (SUP)**

En application des articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique doivent figurer en annexe du PLU. La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) est annexée au livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L. 152-7 du Code de l'urbanisme, le défaut d'annexion d'une SUP au PLU dans un délai d'un an suivant son approbation la rendrait inopposable.

#### **Les annexes des SUP sont à compléter ou modifier :**

- **Eaux** : figurent en annexe des SUP les périmètres de captage d'eau potable de Bretenoux et de Cressensac/Sarrazac et le périmètre de protection du puits de Montvalent. Dans le cadre du porter à connaissance (PAC) de l'État transmis en 2016, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) a joint à son avis un tableau récapitulatif « des eaux destinées à la consommation humaine » pour l'ensemble des communes du territoire. En outre, il conviendra de rajouter les périmètres de captage instaurés sur Floirac et Saint-Denis-Lès-Martel. Il conviendra de reprendre, de mettre à jour ce classement et de le joindre à l'annexe des SUP du PLUiH.

- **Monuments historiques** : la pièce « 6.1.2.01 - Tableau des monuments historiques AC1 » énumère l'ensemble des monuments classés ou inscrits du territoire de CAUVALDOR. Pour faciliter la lecture de ce document il conviendrait de reprendre la liste en respectant par ordre alphabétique des communes. De plus, cette liste comprend des omissions (AC1 Carennac : Prieuré doyenné Saint- Pierre et Saint-Saturnin « Eglise et son cloître », Prieuré doyenné Saint-Pierre et Saint-Saturnin « Château », Maison contiguë à la porte fortifiée du château (ancien prieuré), Maison dite Maison Charlat) et une servitude ne concernant pas ce territoire (AC1 Vaillac). Enfin le territoire de CAUVALDOR est également concerné par des servitudes AC1 des communes limitrophes de Issendolus (Dolmen dit Pierre Levée), de Lunegarde (Château), et de Senaillac -Latronquière (Ferme dite Maison Marot) qu'il conviendrait de rajouter au tableau ainsi qu'aux cartes SUP des communes concernées. **Les périmètres délimités des abords devront être substitués aux périmètres MH.**

- **Sites patrimoniaux remarquables (SPR) – plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)** : le territoire comprend 3 SPR-PVAP sur les communes d'Autoire (ex ZPPAUP), de Bretenoux (AVAP) et de Sousceyrac (ex ZPPAUP). Les arrêtés et les règlements (graphiques et écrits) de ces servitudes sont bien annexés. Par contre sont absentes les délibérations des conseils municipaux instituant ces documents. Ce manquement devra être corrigé.

- **Sites classés ou inscrits (servitude AC2)** : les sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 ou L. 342-2 du Code de l'environnement doivent figurer dans l'annexe SUP. De la même manière que pour les monuments historiques, il conviendrait de dresser une liste de l'ensemble de ces sites en reprenant les données du tableau transmis par l'UDAP au moment du porter à connaissance (PAC) de l'État. Il convient de corriger la notice (page 7) qui fait référence de façon erronée à « 44 sites classés et 72 sites inscrits sur le territoire de Cauvaldor, 2 classés depuis 1994 » ; le territoire de Cauvaldor ne compte en effet que 3 sites classés (Rocamadour vallée de l'Alzou, gouffre de Padirac et réseau souterrain, cascade d'Autoire) et environ 14 sites inscrits naturels auxquels s'ajoutent les nombreux sites inscrits urbains des villes de Martel et de Saint-Céré.



- **Energie** : le territoire est concerné par une servitude I4 ; lignes et canalisations électriques. Il conviendra de compléter l'annexe des SUP avec les éléments (notes I4 – carte) fournis par Réseau de Transport d'électricité (RTE) dans le cadre du PAC de l'État.

- **Eaux et assainissement** : la servitude d'irrigation instituée par une association syndicale autorisée constitue une servitude d'utilité publique (Cass. civ. 3, 23 septembre 2021, n° 17-27462, F-D). Les cartes des plans des réseaux d'irrigation doivent figurer à l'annexe des SUP avec en premier lieu celle de la commune de Belmont-Bretenoux portée aux annexes sanitaires (6.2.2 atlas des réseaux eau assainissement) et celles des autres communes concernées.

- **Communications** : En vertu de l'article L. 2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la rivière Dordogne, cours d'eau domanial, est grevée d'une servitude de marchepied sur chacune de ses rives (3,25 m). Il conviendra de faire figurer cette servitude à l'annexe des SUP en la reportant sur les documents graphiques des SUP pour les communes concernées.

- **Circulation aérienne** : l'arrêté ministériel du 21 septembre 2009 et le plan de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Brive-Souillac (T5) doivent figurer en partie annexe des SUP. Ce manquement devra être corrigé.

- **Communications électroniques** : les annexes du PLUiH ne comprennent pas de référence aux servitudes liées aux télécommunications, c'est pourtant une obligation portée à l'annexe de l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme (Annexe – II – E). Le dossier est à mettre à jour sur ce point. Vous trouverez ci-dessous la liste des servitudes à prendre en considération :

**PT1 : servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques**

N°	Type	Date	N° ANFR	Nom de la station	Communes grevées
30596	PT1	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LANZAC (46153)
30596	PT1	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LE ROC (46239)
30614	PT1	09/09/15	460140059	CRESENSAC/ SARRAZAC/ BOIS NAUDI	CRESENSAC/SARRAZAC (46083)
30620	PT1	09/09/15	460140062	SAINT-VINCENT-DU- PENDIT/ LA BAR	SAINT-CERE (46251)
30620	PT1	09/09/15	460140062	SAINT-VINCENT-DU- PENDIT/ LA BAR	SAINT-JEAN LAGINESTE (46339)
30620	PT1	09/09/15	460140062	SAINT-VINCENT-DU- PENDIT/ LA BAR	SAINT-VINCENT DU-PENDIT (46295)

**PT2LH : servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne**

30598	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LANZAC (46153)
30598	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LE ROC (46239)
30598	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LOUPIAC (46178)
30598	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	PAYRAC (46215)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	BIO (46030)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	GRAMAT (46128)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LACAVE (46144)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	LANZAC (46153)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	PINSAC (46220)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	RIGNAC (46238)
30600	PT2LH	09/09/15	460140054	LANZAC/PIPOU	ROCAMADOUR (46240)

• **Salubrité publique** : l'article L. 2223-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) instaure une servitude (INT1) aux abords des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Cette servitude doit figurer à l'annexe des SUP. Ce manquement devra être corrigé.

• **Sécurité publique : Plan de Prévention des Risques d'inondation** : les cartographies des PPRI Dordogne amont et Dordogne aval (téléchargeables sur le site des services de l'État dans le LOT) doivent être jointes en annexe des SUP en complément des arrêtés d'approbation et des règlements.

<https://www.lot.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-risques-naturels-et-technologiques/Risques-et-environnement/Les-documents-relatifs-aux-risques-naturels/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-d-inondation-PPRI>

• **Sécurité publique : servitude de surinondation** : par arrêté préfectoral du 30 mai 2023, une servitude liée à un ouvrage de surinondation a été créée concernant la commune de Saint-Laurent-Les Tours ; il convient de la reporter à l'annexe SUP du PLUiH.

• **Sur les cartes de l'atlas des servitudes**, la légende doit davantage différencier les différentes informations en permettant de distinguer chaque type de SUP (y compris différencier sites classés de sites inscrits) ; les autres informations surfaciques ne constituant pas des SUP (ENS, NATURA2000) peuvent être maintenues à condition de ne pas apporter de confusion à la lecture des cartes.

**NB : L'arrêté « préfets » du projet de plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Brive-Souillac et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE du 4 février 2013) de l'autoroute A20** ne font pas partie de la liste des SUP annexée au livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme. Ils seront reversés dans la partie « autres annexes informatives » du PLUiH (R. 151-52 2<sup>o</sup> et R. 151-53.5<sup>o</sup> CU). Il en est de même des arrêtés de prescription et de prorogation mouvement de terrain secteurs Carennac – Saint-Céré.

#### **Autres pièces à annexer :**

Le contenu des annexes doit se conformer aux listes figurant au R. 151-52 et R. 151-53, c'est-à-dire, être complété de tous les éléments manquants et expurgé des documents inutiles. En particulier les schémas départementaux ou régionaux (ex : le dossier départemental des risques majeurs – DDRM) n'ont pas à figurer dans les annexes du PLUi. Une liste de ces documents de référence avec un lien vers la source internet peut répondre plus efficacement à l'objectif d'information.

• **Les espaces naturels sensibles** ne sont pas des servitudes d'utilité publique. Les faire figurer en annexe du PLUiH est toutefois pertinent puisqu'ils sont générateurs d'un droit de préemption. A ce titre, il serait opportun de **regrouper dans un même sous-dossier tous les objets relevant d'un droit de préemption (ZAD, DPU, DPUr, DP fonds de commerce, DP périmètre de captage, DP ENS)**.

#### **ENS :**

Grotte de Linars  
Mont Mercou  
Cousane de la Dordogne - Tiligues  
Saut de la pucelle  
Résurgence de St Georges  
Cousane de la Dordogne - Cabrette  
Cousane de la Dordogne - Gimel  
Vallées de l'Ouyse et de l'Alzou  
Gouffre de Réveillon  
Cousane de la Dordogne - Toupay  
Cousane de Floirac  
Cousane de la Dordogne - Emballières  
Cirque d'Autoire  
Cousane de la Dordogne - Roc Del Nau  
Cousane de la Dordogne - Gluges  
Marais de Cléjoux Lamothe



Les données au format SIG sont disponibles auprès du Conseil Départemental du Lot.

• **Ajouter aux annexes sanitaires :**

- les schémas des systèmes d'élimination des déchets en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets (R. 151-53.8° CU) ;
- les schémas de gestion des eaux pluviales (en particulier ces schémas doivent permettre d'identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement et donc aux milieux aquatiques – ces informations doivent permettre de fonder les justifications et l'évaluation portées sur les dispositions introduites dans le PLUiH en ce domaine).

• **Ajouter aux autres annexes informative :**

- les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du Code du patrimoine (la basilique et la crypte Saint-Amadour, parc naturel Géoparc Mondial des Causses du Quercy).

## **Annexe 3 – Respect de diverses dispositions s’imposant au PLUiH et respect du cadre légal et réglementaire du PLUiH**

*NB : l'annexe 3 porte sur l'analyse de la prise en compte de dispositions s'imposant au PLUiH ; celles-ci ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État. Il s'agit ici des atteintes susceptibles aux productions AOC, de la conformité aux dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne, aux conditions de recul sur les voies à grande circulation. La troisième partie de cette annexe porte spécifiquement sur l'analyse du respect du cadre légal et réglementaire du PLUiH tel qu'il est défini par le Code de l'urbanisme.*

### **1- Les aires AOC**

La CC causses et vallée de la Dordogne est concernée par les aires de production d'appellation Rocamadour, noix du Périgord, Bleu des causses, Bleu d'Auvergne, huile de Noix du Périgord. La production de la noix du Périgord représente un marqueur identitaire des paysages de la vallée de la Dordogne et de certaines communes du Limargue et du Causse de Martel. Le rapport de l'évaluation environnementale du PLUiH (p. 97) mentionne que le projet emporte une réduction des espaces agricoles de près de 260 ha. En revanche, les effets de cette réduction sur l'ensemble des AOC, dont en particulier les vergers de noyers, ne sont pas évalués.

### **2 - Les dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne - articles L. 122-1 et suivants du Code de l'urbanisme**

Les articles L.122-15 et suivants définissent les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles (UTN). Le STECAL 008 sur la commune d'Estal est créé pour permettre le développement d'un projet d'« éco-domaine » avec la construction de 10 cabanes, d'une piscine naturelle, de plusieurs espaces de détente et ludique, et des activités slow tourisme. Il est attendu dans le livret 3.2.4 STECAL, un cadrage des surfaces de plancher afin que la surface de plancher totale reste inférieure au seuil de 500 m<sup>2</sup>, au-delà duquel le régime d'UTN locale doit être déclenché.

### **3 - Les Entrées de ville - articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés, des reculs de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation et de 100 mètres de l'axe d'une autoroute s'appliquent. Elles concernent l'ensemble des communes en bordure de :

- l'autoroute A20 de Calès à la limite de la Corrèze ;
- la RD820 de Reilhaguet à la limite de la Corrèze ;
- la RD807 de Carluçet/Le Bastit à Gramat ;
- la RD14 de Gramat à Camp de Bèdes.

Le PLUiH prévoit des possibilités d'urbanisation dans ces bandes de recul :

- la RD 820 sur la commune de Lanzac (secteur Ult du Mérigou);
- la RD 807 sur l'entrée de Gramat (secteur Uc) ;
- La RD 14 en bordure du parc animalier (secteur Ult) ;
- La RD14 sur le hameau de Longayrie (secteur Uc) ;

Il conviendra de retirer ces parcelles des zones urbaines.

En application à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, le PLUiH peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude le justifiant. La zone 1 AUX au nord du bourg de Cressensac est concernée par ce dispositif réglementaire, pour autant, l'étude « loi Barnier - amendement

Dupont » intégrée au PLU de Cressensac avec les dispositions opposables qui en découlent n'a pas été reprise dans le PLUiH. Cette étude et les dispositions afférentes devront être versées au PLUiH ; à défaut, le recul de 75 mètres redeviendra applicable.

#### **4 – Le contenu du PLUi défini par le Code de l'urbanisme**

Sur la forme et sur le fond, la structure globale du PLUiH est conforme aux attendus du code de l'urbanisme tels qu'ils sont définis dans l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme. Toutefois, on peut regretter l'absence ou la faiblesse dans le traitement de certains points pourtant définis comme des attendus réglementaires incontournables :

- le rapport de présentation du PLUi (RP)
  - la prise en compte de la sécurité routière au droit des passages à niveau (cf. PAC complémentaire du 30/10/20) n' a pas été examinée : le diagnostic territorial du PLUi (p15) se limite à fournir la liste des passages à niveaux du territoire. L'analyse attendue de l'impact du développement urbain sur les flux de circulation routière au droit de ces passages à niveaux n'est pas réalisée. Le rapport de présentation du PLUiH doit être complété (L. 1214-38 du code des transports) notamment en considérant les diagnostics réalisés et à disposition des collectivités (<https://diagnostic-pn.cerema.fr/>) et, le cas échéant, en justifiant de la prévision d'emplacements réservés pour modifier leur configuration.
  - L'analyse spécifique de la compatibilité du PLUiH avec les SPR-PVAP n'est pas réalisée. Or, les SPR-PVAP sont des servitudes qui s'imposent au PLUi et pour l'exercice desquels, il convient de s'assurer de la non-contradiction des dispositions opposables du PLUi avec celles des AVAP.
  - Défaut du bilan de la consommation d'espace (cf. annexe 5).
  
- Le PADD
  - depuis la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le PADD « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.* ». L'évocation de potentiels théoriques et leur confrontation aux dires d'élus dans le cadre d'ateliers ne sont pas des moyens suffisants pour justifier d'une recherche de mobilisation effective de ces potentiels. En outre, le PADD aurait dû être étayé pour répondre à cette obligation nouvelle.
  
- Le règlement écrit
  - par application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite dans les zones agricoles et naturelles des sites de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). En l'absence de justifications et de dispositions adéquates, ces derniers permettent la réalisation de constructions susceptibles de porter atteinte aux espaces agricoles. Pour l'ensemble des STECAL Ast et Nst le livret 3.2.4 STECAL fiches descriptives devra être complété pour définir les « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Plutôt que de recourir à des règles génériques, les STECAL devraient faire l'objet de règles spécifiques selon une typologie de destinations.

- pour l'ensemble des STECAL Nltc, les conditions de hauteur, d'implantation des constructions et les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité doivent être précisées (L. 151-13 du Code de l'urbanisme) ;
- Les secteurs Alt et Nlt ne sont pas traités en STECAL alors que le règlement écrit y autorise des possibilités de construire (constructions légères et réversibles à vocation touristique ou ludique) ; ces possibilités de construire doivent être retirées ; à défaut, si les possibilités de construire y sont maintenues, ces zones devront être justifiées en tant que STECAL et être assorties du corps minimal des règles obligatoires.

- Le règlement graphique

- en application du R. 151-34 1°, le règlement graphique fait apparaître les secteurs où l'existence de risques justifie de soumettre les constructions et installations à des conditions particulières. À ce titre, les zones inondables ne faisant pas l'objet d'un plan de prévention des risques devraient être reportées ; il en est de même de certains secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain (cf. annexe 4 / enjeu 8) ou à des risques technologiques (abords du site SEVESO de Biars-sur-Cère).
- Rien n'impose de faire figurer les périmètres des abords de monuments historiques sur le règlement graphique ; le report de cette servitude imposera à la collectivité de procéder à des modifications du PLUiH à chaque instauration d'une nouvelle servitude MH (une première modification s'imposera dès adoption des périmètres délimités des abords qui se substitueront aux périmètres MH à Saint-Céré/Saint-Laurent-Les-Tours, Gramat et Prudhomat) ; si ce choix est malgré tout maintenu, il conviendrait alors d'ajouter les périmètres des 3 sites classés.

- Les orientations d'aménagement et de programmation

Depuis la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme). Ces éléments programmatiques n'apparaissent pas dans les OAP. En outre, il est affiché que certaines zones à urbaniser ne sont pas desservies par les réseaux publics. À défaut de justifier d'une programmation de ces équipements et dessertes, ces zones ne pourront, au mieux, être reclassées en zones AU fermées.

## **Annexe 4 – adéquation du PLUiH avec les enjeux de l'Etat**

*NB : l'annexe 4 porte sur l'analyse de la prise en considération des attendus de l'État tels qu'ils ont été portés à la connaissance de la collectivité dans la note d'enjeux de septembre 2016 et mise à jour en mai 2017. Ces attendus sont regroupés en 8 grands enjeux constituant les 8 parties de cette annexe.*

### **Enjeu 1 - Assurer la cohérence d'ensemble du PLUiH par l'approche paysagère**

L'axe 5 du PADD est construit autour d'un objectif de qualité environnementale en faisant du paysage et du patrimoine les fondements du projet de territoire et de son attractivité, en veillant à la préservation des milieux naturels des causses et de la vallée de la Dordogne, en engageant le territoire vers une gestion économe des espaces. A noter en particulier, les objectifs de préservation des continuités écologiques et la biodiversité, le principe de conservation des formes urbaines héritées en développant un « urbanisme durable » notamment au travers des façades patrimoniales et des « silhouettes villageoises », la promotion d'un « urbanisme de greffe » et une mise en valeur des entrées de bourgs et de hameaux. Les objectifs de qualité paysagère sont déclinés principalement au travers de plans de secteurs correspondants aux 6 unités paysagères du territoire et au travers deux OAP thématiques.

*NB : Le retour d'expérience de l'application simultanée de ces différentes dispositions gagnera à être analysé pour identifier les éventuels points de complexité qui méritent de faire en continu l'objet d'une formation des instructeurs ou d'une sensibilisation des porteurs de projet.*

**L'OAP Vallée de la Dordogne** se focalise sur les enjeux particuliers de cette unité de paysage emblématique du nord du Lot. Elle appelle quelques observations :

- Dans la partie 2 principe 1, il conviendrait de préciser les leviers de mise en œuvre des objectifs notamment en différenciant ceux qui relèvent de l'urbanisme de ceux qui appellent d'autres outils (contrat de rivière et PPG, Natura2000, espaces naturels sensibles, autres...) et indiquer qui est compétent pour lancer les actions afférentes. Il est évoqué par exemple, l'identification de zones d'acquisitions foncières possibles pour permettre de favoriser la mobilité latérale. C'est un élément qui pourrait être traduit dans le document d'urbanisme (emplacement réservé nécessaire à la continuité écologique – L. 151-41 CU) et complété par une action de portage foncier par un opérateur à identifier.

- Dans la partie 2 principe 2, il apparaît nécessaire de préciser que l'évolution des aménagements et des constructions est encadrée par le PPRI (encore plus en bord de rivière où les marges de manœuvre sont limitées).

- Dans la partie 2 principe 3, l'objectif « accompagner les projets touristiques en bord de rivière... » mériterait d'être explicité. Comme précédemment évoqué, les marges de manœuvre sont faibles dans l'emprise du PPRI, il peut être intéressant de le préciser. Une planification des projets peut s'avérer nécessaire.

- Dans la partie 2 principe 3 « Gérer les fréquentations et le bon partage des lieux de passage » : le stationnement des campings-cars peut s'avérer problématique en bord de Dordogne, s'il ne se limite pas à 48h hors des lieux prévus à cet effet (camping, PRL...). C'est pour cela qu'il apparaît nécessaire de planifier les lieux d'accueil et d'aménager ces derniers pour une limitation du stationnement à 48h, en prévoyant les conditions de desserte et de viabilisation dont la gestion des eaux usées.

**L'OAP thématique « paysage-patrimoine »** est conçue comme un outil de mise en œuvre des valeurs paysagères identifiées dans le diagnostic ; elle décline des orientations et des principes adaptés aux ambiances et situations paysagères du territoire. Cette OAP thématique est garante de la qualité territoriale et de la qualité de l'aménagement des extensions d'urbanisation. Elle constitue une valeur ajoutée aux OAP sectorielles du PLUiH. Elle répond de façon concrète et pertinente à l'attente de définition et de déclinaison d'objectifs de qualité paysagère adaptés aux situations locales. Applicable à

toutes OAP sectorielles, elle fixe un niveau d'exigence à atteindre en s'appuyant sur des clés de compréhension de la composition de l'espace et notamment de l'urbanisation.

Néanmoins, plusieurs choix de sites de projet entrent en contradiction avec cette OAP ; certains sont d'ailleurs ciblés par l'évaluation environnementale comme devant faire l'objet de mesures d'évitement, sans pour autant que cette préconisation ait été suivie. Il en est ainsi de propositions d'extension d'urbanisation qui sortent du registre de la continuité urbaine et proposent d'investir des espaces naturels et agricoles plus ou moins dans des écarts ou déconnectés des enveloppes urbaines. De tels choix apparaissent contestables au regard des objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme (L. 101-2). Ainsi, de nombreuses zones AU contribueront au mitage des espaces naturels ou agricoles parfois en contradiction avec les recommandations de l'évaluation environnementale (y compris non respect des sites naturels majeurs – SINAMA – du PNRCQ). Sans être exhaustif, c'est notamment le cas des zones AUc (AU31) Les boules nord à Lacave, AUc (AU158) ouest du bourg de Cressensac, AUc (AU104) Galinat à Souillac, Uc Lac du Garret à Pinsac, AUc (AU79), Les places du Roc à Rocamadour...

Concernant les enjeux paysagers et patrimoniaux des sites autres que la vallée de la Dordogne, une attention plus grande était attendue.

En complément du propos porté ci-après (enjeu 2) **le schéma directeur du grand site de Rocamadour** approuvé par le ministre des sites en 2011 prévoit la requalification du hameau de la gare comme l'une des portes d'entrée du territoire amadorien, située sur la route d'accès au site la plus fréquentée, empruntée depuis l'autoroute (RD 840 et RD 673). La planification autour de la gare pourrait être envisagée dans son ensemble pour offrir aux visiteurs un paysage de qualité et proposer des services liés aux mobilités douces : stationnement vélos, quais de dépose des bus et des navettes, valorisation des départs de chemins piétons ou cyclables vers les sites touristiques majeurs desservis. Or l'OAP AU 072 se limite aujourd'hui aux deux parcelles à aménager en zone d'activité 1AUx et le projet de grande zone d'activité 2AUx ne fait l'objet d'aucun cadrage alors que son paysage s'offre comme première image du site aux visiteurs arrivant à Rocamadour et alors même que le schéma directeur du grand site prévoyait la conservation de son paysage de Causse.

La reconnaissance et la préservation des paysages remarquables des **vallées de l'Ouyse et de l'Alzou, de Lacave à Gramat**, pourraient être renforcées afin qu'ils bénéficient du rayonnement de la cité de Rocamadour dont ils constituent l'écrin paysager. Ces paysages concernent les communes de Lacave, Calès, Couzou, Rocamadour et Gramat et sont aujourd'hui reconnus partiellement par un site inscrit ; toutefois, leur qualité et leur caractère encore préservé permettent qu'ils figurent, comme certains paysages de la vallée de la Dordogne, sur la liste indicative des sites restant à classer fixée dans l'instruction du gouvernement du 18 février 2019.

Le portage d'objectifs de qualité paysagère pour ces sites passe par :

- la préservation du caractère naturel ou agricole des causses sur le plateau en rive gauche de l'Ouyse, en interdisant les nouvelles constructions en rebord de plateau et en covisibilité depuis les belvédères du château et de l'ensemble de la corniche de Rocamadour ; sont concernés en particulier les parcelles agricoles en A situées au nord de la route de desserte de Magès et au lieu-dit Borde de Marty ; le recours aux sous-zonages Ap plutôt que A, Np plutôt que N pourrait être envisagé en ce sens sur le plateau voire sur l'ensemble du périmètre du site inscrit.

- L'évaluation de la pertinence ou des modalités de mise en œuvre de certaines zones AU et zones Uc, situées dans le site inscrit, au regard de l'enjeu de maintenir la qualité des paysages. Les zones AU concernées correspondent à des terrains naturels dont l'urbanisation est susceptible de compromettre la qualité des paysages identitaires et de l'esprit des lieux du site protégé, en particulier des silhouettes villageoises ou des rebords de plateau qui contribuent à l'attractivité des territoires visités ou habités. Certaines zones Uc ne comportent que quelques constructions éparées dans un environnement naturel qui mériterait d'être préservé. Sont signalées en particulier les zones suivantes :



- ◆ Commune de Calès, zone 1AUb – AU018 qui assure une nécessaire césure entre le centre ancien et le lieu-dit Les Granges. La zone UC linéaire le long de la RD 25 pourrait se limiter strictement aux parcelles construites
- ◆ Commune de Lacave, zones 1AUc - AU031 et Uc dont l'aménagement est de nature à favoriser l'effacement de la silhouette villageoise.
- ◆ Commune de Rocamadour, zone 1AUb – AU077, en continuité du hameau au tissu historique Les Alix, à proximité de la cité ; terrain agricole en abord MH en forte pente, longé par le chemin Saint-Jacques de Compostelle qui offre en plongée un point de vue sur le paysage lointain en contrebas (dont champs de lavandes).
- ◆ Commune de Rocamadour, la vocation de la zone 2AUlt près du Clou Mary pourrait être mieux cadrée compte-tenu de sa proximité avec la cité et de son impact possible sur l'esprit des lieux.
- ◆ Commune de Rocamadour, les projets d'extension des campings excentrés mériteraient d'être mieux cadrés par des OAP de niveau 1 : camping Les Rocs en bordure de la RD 673 (zone 1AUlt correspondant à l'OAP de niveau 2, AU196), camping Les tilleuls en bordure de l'axe de découverte RD 840 (zone 1AUlt, correspondant à l'OAP de niveau 2 AU071).

Au niveau des installations touristiques aux **abords du gouffre de Padirac**, les effets du zonage proposé Ult pourraient être évalués au regard de l'enjeu de limiter strictement l'artificialisation du paysage aux installations existantes. Le classement en 2001 du réseau souterrain et des parcelles situées en surface reconnaît en effet l'intérêt général de préserver le caractère naturel du site. Ce secteur mériterait de faire l'objet à terme d'un projet global durable de gestion conciliant la valorisation de l'identité paysagère, naturelle et culturelle du territoire dans lequel s'inscrit le gouffre et la qualité d'accueil et de l'expérience singulière des visiteurs.

L'identification des **chemins de randonnée et d'itinérance** dans le PLUi serait utile pour valoriser et préserver les paysages perçus depuis ces chemins. Le développement du tourisme d'itinérance par les chemins de grande randonnée et en particulier le **chemin de Saint-Jacques de Compostelle et ses variantes dont l'une traverse le site de Rocamadour** pourrait être souligné ; la maîtrise de l'évolution des paysages traversés est nécessaire pour répondre à la qualité de l'expérience recherchée par les visiteurs itinérants et celle de l'image du département offerte à ces visiteurs. Une carte globale de ces itinéraires serait utile ou leur report sur les cartes communales de règlement graphique afin de rendre lisible et appréciable la continuité de qualité paysagère souhaitée à leurs abords.

Autres observations :

- la hauteur des constructions n'est pas réglementée en zone Uep. L'absence d'une hauteur limite opposable ouvre des possibilités de projets à fort impact paysager ;
- l'identification de la nature des éléments de paysage repérés sur le règlement graphique au titre du L. 151-23 du CU doit être précisée. Par exemple, distinguer les zones humides qui nécessiteront la mise en œuvre par le service instructeur de mesures particulières ;
- La vocation naturelle et agricole des zones N et A mériterait d'être mieux affirmée pour préserver les paysages dont la qualité est reconnue comme premier facteur d'attractivité du territoire. La définition des constructions et installations pouvant être autorisées dans les différents types de zones A et N doit être mise en cohérence avec les objectifs de préservation. En particulier, le champ des équipements d'intérêt collectif pouvant être admis dans ces zones doit être restreint. Plus spécifiquement, en zone Np et Ap, le fondement de ces zones sur de fortes valeurs paysagère, patrimoniale et/ou écologique imposent une limitation plus stricte des possibilités de construire.

## **Enjeu 2 - Donner au PADD sa pleine mesure**

Prescrit en décembre 2015, le PLUiH vient d'aboutir au stade de l'arrêt après 8 ans d'étude. Initialement calé sur les objectifs ambitieux du SCoT de CAUVALDOR approuvé en janvier 2018, le PADD a fait l'objet d'un premier débat en juillet 2018. La finalisation du document a nécessité de reconsidérer et de compléter le contenu du PLUiH. Cette démarche itérative a pris en compte les éléments de l'évaluation environnementale et a permis d'identifier les sensibilités du territoire, d'orienter en conséquence les conditions d'urbanisation et de revoir à la baisse le foncier initialement engagé en extensions d'urbanisation. Un nouveau débat est intervenu en juillet 2023 venant notamment valider les évolutions du projet et confirmer l'objectif en matière de consommation foncière d'environ 350 ha entre 2025 et 2034. Ce projet porte un objectif fort de réduction de la consommation d'espace et entend ainsi anticiper la déclinaison territoriale des objectifs définis par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour la trajectoire vers le zéro artificialisation nette.

Au travers des difficultés d'élaboration du PLUiH rencontrées durant ce long processus qui inévitablement ont conduit à la production d'un document comprenant des imperfections, l'approche paysagère, évoquée préalablement et traduite explicitement dans l'axe 5 du PADD, permettra à la collectivité des évolutions ultérieures qui devront s'appuyer sur l'OAP paysage qui constitue une pièce maîtresse de ce document.

**La valorisation du Grand Site de Rocamadour**, auquel ne fait pas référence le PLUiH, pourrait contribuer aux orientations du PADD sur le développement d'une économie touristique durable. L'Opération Grand Site engagée en 2011, qui conduit le syndicat mixte du grand site de Rocamadour, avec l'accompagnement de l'État, à mettre en œuvre un projet ambitieux conciliant préservation patrimoniale du site et qualité de la visite dans le respect de l'esprit des lieux, mériterait d'être valorisée dans le PLUiH. Susceptible de favoriser l'expérimentation et les échanges de pratiques entre collectivités touristiques, ce projet a notamment permis la réorganisation des flux et des mobilités par la piétonisation de la corniche et par la construction d'une nouvelle voie qui devrait être reportée sur les cartes. Les effets d'une possible labellisation Grand Site de France (prévue par l'article L. 341-15-1 du code de l'environnement) et son caractère structurant dans le territoire mériteraient d'être anticipés dans le schéma touristique global.

## **Enjeu 3 - Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**

Le PADD prévoit de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers (Axe 3 - Orientation 1), notamment en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation et en préservant les espaces agricoles.

Le projet s'appuie à la fois sur la valeur économique des terres agricoles, et sur leur valeur paysagère. La déclinaison de cette orientation se traduit par un classement de 96 % du territoire en zone A ou zone N du règlement graphique. Le projet prévoit la consommation de 259 ha inscrits au RPG2022 soit 0,4 % du total des surfaces inscrites.

Ainsi certaines zones d'extension d'urbanisation (U et AU) investissent des parcelles agricoles exploitées parfois à forte valeur ajoutée (terres labourées ou des prairies permanentes) et viennent morceler de grands îlots agricoles, et par là même complexifient l'exploitation de ces espaces de production. Il est à noter que l'évaluation environnementale recense dans les espaces classés en U et AU : 0,75 ha de vignes et vergers, 22 ha de céréales, 11,2 ha de fourrage, 180 ha de prairies. Sans être exhaustif, il est possible de lister les zones AUc (AU203) Le Cayrel à Mayrinhac-Lentour, Aub (AU099) Le bourg est à Saint-Michel-Loubejou, AUc (AU087) La Ségarie à Saint-Jean-Lespinasse, AUc (AU067) Les Pechs à Rignac...

Une urbanisation proche des zones agricoles peut être à l'origine de conflits entre les usagers et perturber l'activité agricole des exploitants en place. En effet, les cultures de vignes, vergers, céréales, prairies peuvent nécessiter des traitements qui sont, en fonction de la nature du produit, soumis à des distances minimales de non traitement établies à partir de la limite de la propriété. L'OAP « paysage et

patrimoine » préconise d'intégrer un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés (L. 151-7 du Code de l'urbanisme). Pour autant, ce dispositif est rarement localisé dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les zones Np et Ap correspondent à des secteurs de protection des espaces les plus sensibles notamment au regard de la valeur agronomique, paysagère, patrimoniale ou écologique. Pour autant, le règlement écrit ne prévoit pas une protection stricte de celles-ci (cf. enjeu 1).

Le PLUiH affiche l'objectif de préservation des haies, des arbres remarquables, des murets et des zones humides. Le repérage de ces différents éléments dans le règlement graphique reste imprécis. D'autre part, les dispositions réglementaires s'y rapportant, prises en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, sont trop génériques et manquent d'adaptation aux différentes natures de ces objets. Un travail plus précis d'identification et de description au titre de l'état initial de l'environnement aurait été nécessaire. Celui-ci aurait conduit à une proposition présentant une couverture territoriale plus objective. En effet, il ressort de l'évaluation environnementale les limites suivantes :

- la protection de murets pour seulement 12 communes ;
- la protection des alignements d'arbres pour seulement 21 communes ;
- des arbres à conserver pour seulement 6 communes ;
- l'absence de protection des haies par le règlement (elle est assurée par les OAP trame verte et bleue et patrimoine et paysage) ;
- l'incomplétude du recensement des zones humides.

Pour assurer la prise en compte de cet enjeu, il est attendu afin de limiter les impacts sur les espaces agricoles et naturels :

- la suppression ou la réduction des zones à urbaniser aux impacts les plus forts sur les espaces NAF en se référant notamment à l'évaluation environnementale qui les identifie;
- de recourir plus largement à la définition de « zones de transition » entre les secteurs urbains ou d'extension d'urbanisation et les espaces agricoles ;
- de limiter dans le règlement les champs des possibles et de corriger les incohérences entre les champs précités du tableau des destinations en zone Ap et Np ;
- de compléter et consolider les mesures de protection précitées.

De nombreux STECAL situés en zones agricoles et naturelles mobilisent un foncier important. Il est demandé de réévaluer certains d'entre eux de la façon suivante :

- supprimer les STECAL impactant des espaces ou des pratiques agricoles et les sites présentant des enjeux écologiques sur espaces naturels et forestiers (mitage d'ENAF) : Le Plaçou à Ladirat (15), Bagadou-haut à Martel (28) et Mespoulié à Vayrac (40) ;
- réduire, redéfinir ou justifier et localiser l'activité existante sur les sites impactant en partie des espaces ou des pratiques agricoles ou des sites au regard des enjeux écologiques sur espaces naturels : Roucaillou à Baladou (1), Ségala haut à Bétaille (2), Mas de Martel à Bio (3), Le Frauziol à Cornac (5), Praballen à Cressensac-Sarrazac (6), Les Picadous à Estal (8), Frayssinet à Floirac (9), Picarel à Gramat (11), Les cabanes à Gramat (12), Champs Barrat (Hébergement touristique) à Le Bastit (21), Le bourg Ouest à Le Bastit (22), Balagou haut à Martel (30), Millet est à Miers (31), Le Mas Davet à Miers (32), Mespoulié à Sousceyrac en Quercy - réduire à la seule parcelle n°5 (39), Mas del Teil à Lachapelle-Auzac (45), les granges à Laval-de-Cère (47), La plage à Meyronne (49), La Borgne à Pinsac (52), Gourdou à Saint-Sozy (56), Les Borgnes à Saint-Sozy (57) ;
- réduire et redéfinir certaines zones Nltc qui prévoient des extensions au-delà de l'activité existante de camping au détriment d'espaces agricoles ou naturels : Mas del Teil à Lachapelle-Auzac (45), les granges à Laval-de-Cère (47), La plage à Meyronne (49), La Borgne à Pinsac (52), Gourdou à Saint-Sozy (56), Les Borgnes à Saint-Sozy (57).

#### **Enjeu 4 - Renforcer l'expertise relative aux trames vertes et bleues**

La prise en compte de la biodiversité est bien réelle dans l'élaboration du PLUiH avec notamment :

- un travail d'identification des enjeux réalisé et porté sur les documents graphiques de l'état initial de l'environnement ;
- la réalisation d'une OAP thématique « trame verte et bleue ».

Celle-ci présente des prescriptions et des recommandations pour les projets situés dans les espaces de continuité écologique en zone naturelle ou agricole, les projets d'extension urbaine dans les espaces agricoles et naturels et les aménagements en cœur de ville et centre-bourg.

Il s'agit notamment de favoriser la préservation et la qualité des ripisylves, forêts, haies et prairies. Elle vise également les continuités écologiques urbaines, notamment la trame noire, en donnant des préconisations quant à la gestion des éclairages publics.

Le suivi de ces prescriptions et recommandations devrait entraîner des effets positifs sur les continuités écologiques du territoire, dont en particulier :

- des réservoirs de biodiversité de la trame bleue du PLUiH couverts à 94 % par un zonage Ap ou Np (zones agricoles ou naturelles à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique).
- une OAP transversale sur la vallée de la Dordogne, qui au regard des enjeux accrus d'utilisation du foncier à des fins agricoles, naturelles, touristiques, résidentielles et économiques décline des principes contribuant d'une part à la préservation et à la valorisation du paysage végétal de la vallée et d'autre part à l'accompagnement de projets de constructions ;
- Une OAP « paysage-patrimoine » dont les principes ont présidé aux choix d'urbanisation, en privilégiant les secteurs de moindre sensibilité paysagère, et contribuent à définir les conditions de développement de tout projet d'aménagement et de construction.

Comme évoqué dans l'annexe 1 objectif 1, l'OAP trame verte et bleue (TVB) devra faire l'objet de compléments notamment pour supprimer les zones blanches dans certains périmètres importants du territoire de CAUVALDOR.

En zone A et N, des sous secteurs spécifiques sont mis en œuvre pour protéger les espaces les plus sensibles : les secteurs Ap et Np correspondent aux « fortes valeurs paysagères, patrimoniales ou écologiques » et donc aux « fortes valeurs environnementales puisque traversées par la trame verte et bleue » (corridors écologiques). Cependant, des possibilités de construire subsistent et affaiblissent cette protection.

Enfin la définition et les échelles choisies sur de nombreuses planches de l'OAP « trame verte et bleue » ne permettent pas une exploitation des données au regard d'une lisibilité défectueuse. Les cartes de TVB restent donc peu précises. Elles n'identifient pas non plus d'éventuelles zones de renaturation pour rétablir des continuités. Le plan d'actions sera à conduire après l'approbation du PLUiH, pour venir s'y décliner lors d'une future évolution du document.

**De manière globale, bien que portant des objectifs qualitatifs et des OAP thématiques pertinentes, le PLUiH gagnerait à s'enrichir d'une meilleure connaissance des milieux et enjeux de protection. Cela permettrait, in fine, une meilleure prise en considération de ces objectifs par l'évaluation environnementale et par la définition de dispositions, notamment réglementaires, plus adaptées. Il est impératif que ce travail puisse être réalisé en amont de la prochaine évolution du PLUiH.**

**Enjeu 5 - Limiter l'étalement urbain en privilégiant la reconquête du bâti ancien, en résorbant la vacance et en favorisant la densification**

De manière générale, le défi attendu des PLUi actuels de contribuer aux objectifs des transitions écologique et urbaine en renversant les modes de développement n'est que partiellement engagé tant les résistances diverses pour faire perdurer les modes d'urbanisation de ces cinquante dernières années restent prégnantes.

S'agissant de ce PLUi, dans la répartition des logements à produire (2900 logements), seulement 400 sont estimés comme relevant de la remobilisation de logements vacants sur les 3700 recensés sur l'ensemble du territoire. Cet objectif aurait pu être plus ambitieux eu égard à l'enjeu prioritaire de réaffectation de ces potentiels et notamment de leur contribution à la revitalisation des centres-bourgs et des villages, et à l'enjeu de production de logements adaptés aux besoins diversifiés identifiés (notamment des petits logements).

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation sont peu incitatives à la production de logement collectifs et notamment sociaux (cf. annexe 6).

Le projet de PLUiH porte des réductions importantes des potentiels d'urbanisation des documents aujourd'hui applicables. C'est une avancée significative dans l'objectif de réduction de l'étalement urbain. Néanmoins, le projet de PLUiH maintient encore de trop nombreux secteurs d'urbanisation contribuant à de telles dynamiques d'étalement urbain alors même que le potentiel de projet des espaces urbanisés n'a pas été totalement exploré sur le plan urbain et opérationnel.

De manière générale, le règlement graphique prévoit fréquemment l'ouverture à l'urbanisation en zone U d'unités foncières de grande superficie parfois en entrée de ville ou de village, alors même qu'un travail de division foncière, voir d'aménagement y est nécessaire pour y prolonger les caractéristiques des formes urbaines héritées. **Ainsi, certains de ces espaces mériteraient un reclassement en zone AU et la définition d'une OAP** comme l'entrée sud de Martel parcelle n°196, le lieu dit « Bellevue » parcelles n° 1103 et 1054 à Bétaille, le lieu dit « Saint-Cirq » parcelles n°549 et 550 au sud de Saint-Céré et l'entrée sud de Gramat parcelle n°73 en bordure de la RD807.

De plus, dans de telles situations et sur de nombreuses zones 1AU, les modes d'urbanisation proposés sont le plus souvent en contradiction avec les formes urbaines traditionnelles et les valeurs paysagères ; la compatibilité avec les principes de l'OAP thématique « *paysage-patrimoine* » ne peut s'y justifier. **Ainsi les zones les plus impactantes devraient être reclassées en zones agricoles ou naturelles** comme on peut le constater notamment :

- à Saint-Jean-Lespinasse, la zone 1AUC (AU 087) vient intercepter le glacis historique de la façade patrimoniale du bourg, périmètre MH et réservoir de biodiversité « zones humides » ;
- à Belmont-Bretenoux, la zone 1AUc (AU 002) investit des parcelles agricoles (490 et 508), primées de longue date, en entrée du hameau de Fontalba. Cette unité foncière homogène, très ouverte dans le grand paysage (covisibilité avec les châteaux classés ou inscrits MH de Saint-Laurent les tours et Montal, inter-visibilité forte avec les coteaux opposés), impactera les vues du château de Saint-Laurent et les coteaux se trouvant en face ;
- à Calès la zone 1AUB (AU018) prévoit l'urbanisation de la parcelle agricole 389 située à l'arrière de l'aire de stationnement ; celle-ci s'insère dans la façade patrimoniale ouest du village marquée par la présence d'un habitat traditionnel ancré sur la voie communale. Ce terrain d'une grande superficie apparaît très sensible dans le paysage bâti environnant.

L'importance des potentiels fonciers ouverts à l'urbanisation interroge quant à la faisabilité de leur mobilisation opérationnelle dans les 10 ans de projection du PLUiH. Pour mémoire, les capacités d'urbanisation doivent être justifiées par les capacités de desserte (voirie et réseaux) et les capacités des collectivités à programmer les renforcements, extensions et tout équipement nécessaire aux futurs secteurs bâtis.

Conformément aux dispositions du R. 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones 1AU présentées, ouvertes à l'urbanisation, font l'objet d'OAP sectorielles niveau 1. Elles apparaissent avec des principes d'aménagement exprimés graphiquement.

Les OAP sectorielles niveau 2 disposent de définitions graphiques très sommaires renvoyant le cadrage de leur urbanisation à l'OAP « paysage patrimoine ». Pour ces dernières, cela renvoie à l'idée de projets négociés avec les aménageurs. Il ne faut pas mésestimer la difficulté de gérer tous ces sites selon cette méthode. Cela exige une capacité de portage fort des principes généraux et des recommandations paysagères pour éviter contresens et contestation par l'aménageur. **A minima, l'urbanisation des zones AU doit être subordonnée à des opérations d'aménagement d'ensemble.**

En effet, seule la production d'un projet d'aménagement permet d'engager le dialogue nécessaire entre la collectivité et l'aménageur. D'une manière générale, les enseignements tirés de l'application des PLU ces 20 dernières années, démontrent que l'urbanisation des zones AU selon le principe de la délivrance des autorisations d'urbanisme au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ne permet pas d'atteindre les objectifs définis dans le document et est générateur d'iniquité (les premiers lots détachés ne sont généralement pas contributeurs à la réalisation des équipements de la zone). Seule la disposition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases, est en capacité de répondre aux attentes du service instructeur en termes de modalités opérationnelles et de qualité du tissu urbain recherchée. Ce principe devrait être généralisé à toutes les zones AU.

Conditionner l'urbanisation des zones AU à des opérations d'aménagement d'ensemble est aussi un principe de bonne gestion car cela permet une mise en rapport avec la programmation des équipements nécessaires (voiries et réseaux).

Enfin, il est à noter que dans les livrets 4.1 - OAP sectorielles niveau 1 et le 4.1 - OAP sectorielles niveau 2 sont affichés que certains secteurs 1AU ne sont pas desservis, alors même que la desserte est une condition légale à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. **Un classement de ces secteurs en zone AU fermée est attendu.**

## **Enjeu 6 - Renforcer les villes et bourgs structurants du territoire**

Via le PADD (axe 1 / orientation 1 et 2 ) et (axe 2 orientation 1), Cauvaldor affiche la volonté de conforter les pôles structurants du territoire, en favorisant une offre diversifiée de logement et en développant l'emploi en milieu rural, et renforcer les pôles économiques stratégiques du territoire

Pour autant, dans le livret 1.4 « justification des choix » , aucun bilan n'est fait sur la répartition des potentiels de création de logements sur les 7 pôles structurants du territoire. Par ailleurs, les potentiels des maillages villageois de chaque bassin de vie apparaissent très importants. Qui plus est, la localisation du potentiel affecté à certains pôles structurants ne participe que partiellement au confortement de la centralité. Les potentiels d'urbanisation excentrés des bourgs restent particulièrement importants.

En outre, les potentiels d'urbanisation semblent surdimensionnés notamment par rapport aux dynamiques antérieures et actuelles. De ce fait, il est à craindre que l'effet de polarisation recherché soit en grande partie atténué par la dispersion de l'offre foncière.

L'étude des capacités de densification traitée selon une méthode géomatique n'aborde pas la reconquête de bâtis présentant une vacance importante ou un état de friche alors même qu'il s'agit d'un préalable à la prévision d'ouverture à l'urbanisation d'ENAF. La recherche d'opérationnalité en vue de la mobilisation de ces potentiels urbains aurait pu s'appuyer sur l'OAP « paysage patrimoine » qui regroupe tous les critères méthodologiques et techniques répondant à l'enjeu du renouvellement urbain. Laisser penser que le service instructeur pourra gérer un développement urbain cohérent au coup par coup des demandes d'urbanisme reste illusoire.

Il est à noter également l'insuffisante valorisation des études de programmation urbaine permettant de dessiner l'avenir des centres-bourgs. De telles études permettent d'analyser les besoins et potentiels locaux de chaque bourg en abordant les aspects économiques, sociaux et environnementaux et de garantir

au travers de la traduction réglementaire et des OAP du PLUiH une cohérence d'ensemble et une programmation des aménagements qui participent à la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants (mode de déplacement doux, proximité des services et de l'emploi, qualité d'habiter).

Par ailleurs, la valorisation par le PLUiH de l'inventaire des ZAE, prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme, qui a été réalisée en 2022 (étude ARAC Occitanie) aurait été une façon simple et objective de répondre à un principe de bonne gestion du foncier économique et de justifier les besoins futurs. En particulier, la consolidation de la fonction économique du territoire passe par l'assurance pour les entreprises leaders de possibilités de développement sur site, y compris par l'optimisation des potentiels fonciers (densification en dents creuses, optimisation et verticalisation des constructions...). Les prévisions du PLUiH doivent anticiper ces besoins futurs via une écoute des acteurs économiques. La programmation des équipements et opérations d'aménagement nécessaires au développement des activités économiques devrait également figurer dans le PLUiH.

In fine, il apparaît que les polarités disposeront pour la plupart de larges potentiels de développement, pas toujours proches des centres-bourgs. Il s'agit d'une approche foncière, dont la rupture attendue avec des modes d'urbanisation dispersée n'est pas ici complètement aboutie. L'élaboration du PLUiH aurait pu être saisie comme une occasion de repenser plus avant l'urbanisation autrement, de considérer avant tout l'urbain comme site de projet. En fixant des objectifs faibles de reconquête de la vacance, en proposant des dispositions, elles plus concrètes, de préservation des linéaires commerciaux des pôles structurants et seulement d'un pôle d'équilibre et de définition de quelques emplacements réservés dans les centres-bourgs pour connecter les nouveaux secteurs de développement des bourgs, le PLUiH a répondu de façon partielle à cet enjeu essentiel qui reste un sujet à approfondir, notamment en lien avec le travail en cours dans le cadre des programmes « Petites Villes de Demain » et « Villages d'Avenir ».

## **Enjeu 7 Préparer le territoire au défi énergétique et aux changements climatiques**

### **Développement des énergies renouvelables**

Via le PADD (axe 3/orientation 4) : « *mettre en place une planification énergétique à différentes échelles* », la communauté de communes définit une stratégie de transition énergétique et climatique adaptée aux enjeux agricoles et paysagers qui vise à privilégier l'implantation de dispositifs de production d'énergie sur le bâti et sur les secteurs partiellement artificialisés ou dégradés, de favoriser les petits projets, d'encadrer les installations au sol en fonction des enjeux agricoles, naturels, paysagers et forestiers et en limitant leur superficie (20 ha).

La traduction spatiale et réglementaire reprend ces objectifs avec un classement en Ner de 24 secteurs correspondant aux parcs existants, aux parcs déjà autorisés, au site de l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne et au site du Viroulou (205 ha). Le règlement graphique prévoit également une vaste zone Ner sur le grand communal de Sousceyrac, pour un projet éolien.

Par ailleurs, l'OAP thématique « *paysage-patrimoine* » apporte des principes d'intégration et de traitement des parcs photovoltaïques. Elle s'attache à donner des recommandations sur des petites unités générant des superficies de faible dimension et non à l'échelle des projets plus importants.

Le règlement écrit tel qu'il est rédigé rend très difficile son application en matière de projets photovoltaïques. Certaines formulations mériteraient d'être clarifiées :

- la définition de seuils renvoyée à des procédures ou actes administratifs (déclaration préalable, décret, études d'impact) qui peuvent évoluer dans le temps n'est pas pertinente (préférer des seuils en surface ou en puissance installée) ;
- Pour renforcer les recommandations portées par l'OAP paysage et patrimoine, quelques règles qualitatives pourraient utilement encadrer l'aspect et l'implantation des dispositifs de production d'énergie sur le bâti ;

- des incohérences persistent sur le règlement écrit entre les possibilités offertes dans les zones et le tableau des destinations ;
- le règlement du PLUiH ne peut avoir la faculté d'autoriser certains projets en fonction de la nature de l'élevage associé (pastoralisme extensif d'ovin ou bovin).

Le PLUiH préconise aussi la prise en compte des principes de bioclimatisme dans les constructions et traduit cet objectif par des dispositions réglementaires et des recommandations dans l'OAP « paysage-patrimoine » (orientation des maisons, éléments constructifs d'amélioration des performances énergétiques, surface perméable et végétalisée imposée, récupération des eaux...). Leur déclinaison reste très générique, parfois non obligatoire ou ne se traduit pas toujours par des exigences réglementaires fortes. Il en est ainsi des dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques et solaires thermiques en toiture, aux coefficients de surfaces perméables et végétalisées, à la récupération des eaux de pluie...

Quelques contradictions sont à noter sur le règlement écrit qu'il sera nécessaire de clarifier :

- permettre un recul des constructions jusqu'à 20 mètres de l'alignement de la voie en zones Uc et AUc est susceptible de générer des voies internes aux parcelles contribuant à une imperméabilisation accrue des sols.

### Ressource en eau

Le rapport d'évaluation environnementale aborde les incidences prévisibles du PLUiH sur la ressource en eau. Il en ressort que l'augmentation des pressions anthropiques notamment liées aux prévisions de constructions et d'accroissement de la population (+ 3150 habitants) est susceptible d'incidences négatives parmi lesquelles une tension croissante sur l'approvisionnement en eau potable dans un contexte de changement climatique. Au regard de l'estimation de l'augmentation de la demande en eau potable (+ 7 % à 10 ans), le rapport pointe des risques de déficit à moyen terme pour certains secteurs (Causse de Martel, Biars/Gagnac, communes de Bannes, Saint-Jean-Lagineste et Pinsac). Les solutions avancées pour pallier ces déficits prévisibles orientent vers l'interconnexion des réseaux et le renouvellement progressif des réseaux.

Dans le cadre d'un PLU, les prévisions de développement doivent être conditionnées par les capacités des équipements et réseaux à satisfaire les besoins futurs des populations. À ce titre, la sécurisation de l'alimentation en eau potable est un enjeu majeur accru par les prévisions de raréfaction de la ressource liée aux changements climatiques. Le rapport de justification des choix ne reprend pas les considérations générales de l'évaluation environnementale pour en tirer des enseignements quant à la capacité des collectivités à desservir durablement les futurs secteurs d'accueil de population à partir de ressources protégées, sans fragiliser davantage l'approvisionnement des populations actuelles. Plus particulièrement, il appartient à la collectivité de définir en lien avec les organismes gestionnaires la programmation nécessaire de renforcement, de renouvellement et d'extensions des réseaux en rapport avec les besoins futurs (cf. annexe 2 - contenu obligatoire du PLUiH).

Concernant plus particulièrement la protection de la ressource, de nombreux captages exploités n'ont pas fait l'objet d'une DUP permettant d'assurer leur protection par une servitude d'utilité publique. D'autre part, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport d'évaluation environnementale, tous les périmètres de protection immédiate ou rapprochée ne sont pas classés en zone Np. Il subsiste donc des possibilités d'installations et de constructions au sein de périmètres de protection rapprochée de certains captages sans qu'une évaluation sérieuse d'incidences n'ait été portée dans le PLUiH. Cette situation doit être modifiée, ces observations valant également pour les futures ressources qui pourront être identifiées et dont la sécurisation devra être également assurée, à travers les mesures de protection idoines.



## Mobilité

Comme dans nombre de territoires ruraux, les mobilités au sein des bassins de vie de Cauvaldor sont très fortement dépendantes de l'automobile. La collectivité entend prendre en compte les enjeux de mobilités sans pour autant renoncer à la diversité des modes d'habiter comme le prévoit l'axe 4 du PADD.

Si l'ambition de la collectivité est louable, elle n'a pas prétention à viser un PLUi valant plan de mobilités, n'étant pas autorité organisatrice des mobilités (AOM). Ce sujet aurait néanmoins pu être approfondi. Le schéma des modes doux annoncé dans l'axe 5 pour le déplacement du quotidien aurait pu être décliné dans les OAP. Des outils permettant de mailler des connexions avec la voie verte pour assurer les liaisons du quotidien auraient pu être affichés plus concrètement.

La carte de synthèse des enjeux des mobilités du diagnostic territorial reste schématique et incomplète (absence de représentation du maillage routier secondaire et des transports en communs existants, absence de certaines gares en activité...).

Le constat reste le même pour l'OAP «vallée de la Dordogne» qui traite le sujet des déplacements touristiques et des prévisions de développement des circulations douces, avec des documents difficiles à appréhender et un manque de lisibilité des objectifs et des intentions de la collectivité.

Enfin, la traduction via les dispositions opposables apparaît restreinte au report de quelques intentions locales, certainement non exhaustives.

Le PADD indique qu'il faut préserver et soutenir la desserte ferroviaire, ce qui correspond à un objectif également partagé entre l'État et les collectivités et à un axe structurant pour les déplacements sur le territoire et son développement économique.

Le rapport de présentation met, par exemple, en avant l'étude sur un pôle multimodal à Souillac qui vise comme objectif une baisse des trafics routiers.

Au-delà du pôle multimodal de Souillac, certaines gares comme Rocamadour qui dessert un des sites touristiques et culturels les plus visités de France auraient pu bénéficier d'une réflexion autour des mobilités douces (stationnement vélos, quais de dépose des bus et des navettes, valorisation des départs de chemins piétons ou cyclables...) - cf. enjeu 1 en lien avec le schéma directeur du grand site de Rocamadour.

Enfin, sur les plans, quelques gares ne sont pas indiquées dans les documents (les Quatre Routes du Lot, Laval de Cère, Gignac).

**La prise en considération des effets du changement climatique aurait pu être approfondie, même si le PCAET n'ait pu être mené à son terme avant le PLUiH. Dans l'immédiat, des évolutions du règlement écrit permettraient de clarifier et simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les installations de production d'énergie. Il devient par ailleurs crucial de sécuriser partout l'approvisionnement des populations actuelles et futures en eau potable, d'une part par la protection de la ressource (actuelle et à venir), d'autre part, par une mise en adéquation des capacités de desserte avec les besoins et une attention dans ce cadre aux sujets d'interconnexion. Les éléments de programmation des travaux de modernisation des réseaux doivent être versés au PLUiH**

## **Enjeu 8 - Faire des risques naturels une donnée intégrée au projet de territoire :**

### Risque inondation

La vallée de la Dordogne est concernée par deux plans de prévention des risques naturels inondation (PPRi), ceux des bassins de la Dordogne amont et aval. Conformément à l'article R. 562-10 du Code de l'Environnement, la Préfète du Lot a prescrit les révisions des deux PPRi par arrêté préfectoral du 19 avril 2023. La phase de concertation avec les collectivités concernées a été réalisée et a permis de confronter les projets des communes avec les enjeux de vulnérabilité. Bien que les limites du zonage du

PPRi figurent au document graphique du PLUiH, les dispositions réglementaires proposées sont ponctuellement en contradiction avec celles de la servitude révisée. Le PPRi est une servitude d'utilité publique dont le règlement s'impose de fait sur les communes concernées. Ces zones classées dans le PLUiH en U (urbaines) et AU (à urbaniser) correspondent le plus souvent à des secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés, (hors enveloppe urbaine) où la crue peut stocker un volume d'eau comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport...

Ainsi, des secteurs constructibles sont classés soit :

- en zone rouge (R) qui comprend la totalité des zones submersibles des petits bassins versants à régime torrentiel considérées comme zones d'aléa fort ;
- en zone verte qui est une zone réservée à l'expansion des crues qu'il s'agisse des zones d'aléa fort (V1) ou d'aléa faible (V2). Elle est en général très peu urbanisée, l'activité agricole y est dominante.

Dans un souci de cohérence réglementaire, les secteurs concernés dans le règlement graphique du PLUiH devraient être adaptés et intégrés à l'intérieur d'un zonage d'interdiction d'aménagement et de constructions compte tenu du niveau d'aléas. C'est entre autre le cas des secteurs 1AUB AU4 à Bétaille, 1AUC (AU 87) à Saint-Jean-Lespinasse, 1AUC (AU145) et 1AUC (AU199) à Prudhomat, 1AUX à Cavagnac, 1AUC (AU113) à Tauriac.

Sur le reste du territoire, le PLUiH prend en compte les éléments connus via la cartographie informative des zones inondables (CIZI), bien que non reportée au règlement graphique (cf. annexe 3). Ces éléments sont globalement bien pris en compte dans le règlement graphique par un classement en zone naturelle ou agricole, en majeure partie en secteurs protégés (Np ou Ap).

Néanmoins, l'évaluation environnementale recense notamment 4 zones AU concernées par la CIZI. Quelques secteurs classés en zone U en bord de cours d'eau dérogent à ce principe notamment sur les communes de Gramat, Lavergne et Lamothe-Fénelon. Il est attendu de réduire la zone constructible afin d'épouser la limite de la CIZI.

Enfin, **le phénomène de remontée de nappes** a été cartographié sur l'intégralité du territoire (page 101 de l'état initial de l'environnement). Les secteurs à proximité immédiate des zones subaffleurantes présentent des sensibilités moyennes à très fortes. Le règlement écrit PLUiH n'évoque pas ce risque pourtant bien identifié. Il est attendu que le règlement soit amendé pour soumettre les futures constructions à des conditions particulières réduisant leur vulnérabilité à ce risque.

### Mouvements de terrain

Les éléments fournis en 2016 dans le cadre du PAC urba (volet risques) ont mis en évidence les caractéristiques géomorphologiques du territoire des 77 communes concernées et dressent un état des lieux de la connaissance disponible des mouvements de terrain susceptibles d'affecter le territoire étudié (Glissements de terrain, Chutes de blocs, Affaisements/effondrement de cavités naturelles, tassements par retrait/gonflement des argiles). Ces informations, croisées avec la connaissance du territoire, sont autant d'éléments et de supports pour soutenir et accompagner la collectivité à identifier les secteurs sensibles et l'orienter vers une bonne prise en compte dans l'aménagement et dans le choix des zones constructibles. Cette prise en compte apparaît ponctuellement insuffisante :

- à Rocamadour avec des potentiels constructibles contraires aux dispositions du PPR multi-risques (Cité) et, sur le reste du territoire communal (secteur sud du stade, secteur La Mude et secteur La Rhue), avec des prévisions d'urbanisation à reconsidérer au regard du risque d'affaissement de cavités ;

- sur 11 communes entre Carennac et Saint-Céré, des prévisions d'urbanisation en contradiction avec l'étude visant à définir les niveaux d'aléas sur les risques chutes de blocs, affaisements de cavité, aléa fort glissements de terrain, et coulées de boue transmise à la collectivité en 2012 ;

- l'absence de considération des 24 porter à connaissance des risques et des 11 documents communaux synthétiques, pour plusieurs secteurs classés en zone U (urbaine) et AU (à urbaniser) ;

- sur ces communes et sur le reste du territoire (29 communes), une attention particulière doit être apportée sur les versants pentus ainsi qu'au pied et en tête des falaises rocheuses de façon à les préserver de tout aménagement ; tel est par exemple le cas des falaises dans les hameaux de Roquepen ou Balmissou (commune de Saint-Denis-les-Martel) où tout nouveau potentiel en zone U doit être proscrit, tout comme à Gluges (commune de Martel).

### **Feux de forêt – risque d'incendies**

L'état initial de l'environnement (livret 1.2) évoque le Plan de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PPFCI) du Lot, pour la période 2015–2025 et renvoie à la collectivité d'assurer une vigilance particulière pour signaler les feux illicites et les départs de feu, et à porter à la connaissance des populations la réglementation départementale en matière de prévention de l'incendie.

La cartographie des risques du PPFCI est le résultat du croisement de données datant de 2004. Elle sera mise à jour à l'occasion de la révision du PPFCI du Lot courant 2025/2026. D'après l'arrêté interministériel du 6 février 2024, les bois et forêts du département du Lot sont classés comme étant particulièrement exposés au risque incendie au titre du L. 133-1 du Code forestier. De plus, l'ONF a cartographié en mai 2023, la sensibilité « effective » de la végétation aux incendies estivaux pour l'horizon 2035, 2055 et 2085 qui confirme que l'ensemble du territoire du Lot sera dans les années à venir fortement sensible aux incendies.

Or, l'évaluation environnementale recense 18 secteurs à urbaniser (AU) augmentant l'interface forêt/urbanisation et susceptible d'accroître le risque de feux de forêt.

Afin de prévenir et de lutter contre ce risque, plusieurs emplacements réservés ont pour objectif la création de dispositifs de défense incendie (Carennac, Bétaille, Thégra, Lacave).

En revanche, eu regard à certains choix d'extension d'urbanisation (zone AU ou U) au sein ou aux abords d'espaces boisés et pour lesquels, il n'est pas proposé de dispositifs spécifiques de défense incendie, il est impératif que le PLUiH justifie des moyens de lutte existants au titre de l'équipement de ces secteurs ou, le cas échéant, qu'il indique la programmation de ces équipements et l'échéancier de leur réalisation. A défaut ou dans des situations d'enjeux forts, le retrait de certains secteurs constructibles doit prévaloir.

Concernant le rappel des obligations légales de débroussaillage, en application de l'article L. 131-16-1 du Code forestier, les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé devront être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme.

## Annexe 5 – Objectifs de modération de la consommation des espaces

NB : l'annexe 5 porte spécifiquement sur l'analyse des objectifs de modération de la consommation d'espace en reprenant les données présentées dans le PLUiH sur la mesure de la consommation des espaces durant la décennie précédant l'arrêt, en considérant les objectifs inscrits dans le PADD (obligation légale), puis en analysant la façon dont ils sont déclinés dans les dispositions opposables (obligation de cohérence interne du PLUi).

### 1 – mesure de la consommation d'espace

Suivant l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme le rapport de présentation du PLUiH doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt.

Selon la méthode retenue par la collectivité et ses prestataires, la consommation foncière sur l'ensemble de la communauté de communes, s'établit à **695 ha** d'espaces NAF, les enveloppes urbaines passant de 7 713 ha en 2013, à 8 408 ha en 2021.

NB : la méthode est peu explicitée. Le bilan de consommation foncière mesurée pour la période 2013-2021 est adopté pour la période 2011-2021 sans explication de cette extrapolation. Le rapport ne présente pas de bilan pour la période 2014-2023 se rapprochant le mieux de la date d'arrêt du PLUiH. Selon le portail national de l'artificialisation, la consommation d'espace de ce territoire est de 279 ha pour 2013-2022 (10 ans). Au regard des analyses locales réalisées par ailleurs, l'indicateur du portail national comme mesure de la consommation d'espace pour les territoires du Lot n'est pas pertinent. Des méthodes développées par différents territoires lotois et confrontées au terrain montrent que la consommation effective se situe entre 2 et 2,5 fois celle estimée par l'outil national. La donnée de référence pour le PLUiH (695 ha) se situe à la limite haute de cette fourchette ; elle reste donc crédible.

	Dynamique passée	Prévision PLUi (2025-2034)	SCoT (18 ans)
démographie	- 411 habitants soit - 68 hab/an entre 2015 et 2021	+ 3150 habitants soit + 315 hab/an	+ 5680 habitants soit + 315 hab/an
Construction neuve (logements en RP)	140 log/an (entre 2011 – 2020)	2900 logements soit 290/an	+ 5200 logements soit 290/an
Consommation d'espace totale	695 ha (entre 2011 et 2021)	Entre 360 et 380 ha	
- résidentielle		220 ha	
- économique		60 ha	
- STECAL		13,2 ha	
- loisir-tourisme		Non estimée	
- équipement (ER)		Entre 42 ha et 70 ha	

Des écarts sont constatés dans l'estimation des ENAF relatifs aux emplacements réservés (ER) (Cf. tableaux des bilans en matière de consommation foncière et production de logements page 21 et page 41 du livret 1.4 justification des choix). Ces écarts proviennent de l'analyse de l'affectation des ER. Ceux de type cône de vue, dégagement de visibilité et aires naturelles ont été retirés aux consommations d'ENAF.

### **3 – la définition des espaces urbanisés et leur densification**

Le rapport de présentation (livret 1.3 – Diagnostic foncier) restitue la méthode géomatique de quantification des capacités de densification au titre de l'étude prévue par l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont repris dans le livret 1.4 justification des choix.

Il apparaît donc que le projet permet de mobiliser sur les 77 communes de Cauvaldor, 118 ha en zone U dont 60 ha participent à la consommation foncière d'ENAF. Le potentiel de constructions est évalué à 1 764 logements en zone U.

Par ailleurs, comme déjà évoqué dans l'annexe 4 enjeu 5, peu de logements vacants (400) sont mobilisés dans le potentiel existant recensé dans les espaces urbanisés (3700) alors que leur nombre a augmenté de 50 % entre 2009 à 2020.

Enfin, cette étude des capacités de densification ne traite pas de la reconquête d'îlots bâtis alors même que les programmes de revitalisation des centres-bourgs mettent en avant de tels potentiels. Sur ce plan, le projet de PLUiH manque de recherche d'opérationnalité effective en vue de la mobilisation de ces potentiels urbains. In fine, il ne propose pas de ciblage de fonciers stratégiques, pas plus que de dispositions spécifiques (reconversion de friches, repérage d'îlots de locaux et logements vacants, OAP de densification ou de renouvellement urbain...).

### **4 – quantification du potentiel d'extension d'urbanisation**

Le gisement d'extension d'urbanisation du PLUiH prévoit environ 280 ha en zone U et AU. Les prévisions d'équipements sous forme d'emplacements réservés sont susceptibles de consommer 70 ha.

Pour estimer la consommation d'espace potentielle, il faut ajouter à ces surfaces les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) NI<sub>tc</sub> et les secteurs naturels à vocation de loisirs et de tourisme notés NI<sub>t</sub> et Alt.

Ils correspondent essentiellement à des campings existants et à de petits secteurs de loisirs mais certaines délimitations permettent des extensions plus ou moins importantes au détriment d'ENAF. Ces surfaces n'étant pas mesurées, le document produit ne permet pas totalement d'apprécier le potentiel de consommation d'espace.

Ainsi la consommation potentielle prévisible du PLUiH s'établirait entre 360 ha et 380 ha.

## **Annexe 6 – volet habitat**

*NB : la collectivité ayant opté pour un PLUi valant programme local de l'habitat, l'avis de l'État sur le PLUiH arrêté est complété d'une analyse spécifique des dispositions relatives à l'habitat du document, c'est-à-dire pour l'essentiel un programme d'orientations et d'actions (POA) fondé sur un diagnostic habitat et foncier.*

### **Rappel réglementaire**

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du CCH (C. urb., art. R. 151-54, 1°, mod. par D. n° 2018-142, 27 févr. 2018, art. 6).

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé le volet foncier du PLH, et par ricochet du PLUiH. Le décret du 27 février 2018, pris pour son application, ajoute au rapport de présentation, un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux de l'offre foncière. Il doit comporter une analyse des marchés, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier.

En l'espèce, le PLUiH de Cauvaldor comporte bien l'ensemble des documents attendus.

### **L'évaluation quantitative des besoins de logement**

Les modalités du calcul du besoin en offre nouvelle de logements sont globalement explicitées. Même si elles paraissent ambitieuses dans un territoire en déprise démographique, elles sont cependant cohérentes avec l'objectif affiché d'attirer de nouvelles populations à la fois en développant un parc neuf, en réinvestissant le parc vacant et en traitant le sujet de l'accueil de populations spécifiques. La collectivité est partie d'hypothèses inférieures aux ambitions jugées excessive du SCOT, position validée par l'État. La répartition de cette offre nouvelle entre les différents segments aurait mérité d'être davantage précisée. Il convient cependant de préciser que la collectivité est très investie sur le parc privé au travers des dispositifs de l'ANAH et sur le parc de logements communaux. La situation est plus complexe concernant le parc public, en raison du faible nombre d'opérateurs (2 bailleurs sociaux dans le département) et de leur réticence à programmer des opérations au regard des difficultés pour atteindre l'équilibre financier.

### **Les thématiques du programme d'orientation et d'actions**

Les thématiques attendues dans le cadre d'un programme d'orientation d'actions (R302-1-2 CCH) sont bien appréhendées dans le document. Celui-ci comprend des objectifs quantifiés, localisés et segmentés d'offre nouvelle sans cependant traiter tous les segments du parc. Le volet parc public devra être précisé. Les interventions foncières sont bien explicitées quand elles s'intègrent dans une action.

#### **➤ Parc public**

Les ambitions en matière de logement social auraient pu être plus fortes (3 % du parc actuellement avec un objectif ambitieux du SCOT de 5%), le POA ne propose pas d'aides, directes ou indirectes à destination des bailleurs sociaux, notamment en matière de mise à disposition de foncier. Il ne reprend que les objectifs de la CUS du principal bailleur. Les emplacements réservés destinés au logement social sont également un outil à mettre en œuvre.

Le constat fait sur le territoire d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande en termes de typologie d'habitat (manque de petites typologie T1-T2), d'obsolescence / ancienneté du parc, de type de logement social (manque de logements très sociaux - type PLAI) correspond au fonctionnement observé du marché de l'habitat.

En revanche, le volet quantitatif se contente de reprendre la CUS du principal bailleur sans que ne soient affichés des objectifs numériques de développement de l'offre nouvelle par secteur géographique.

➤ **Parc privé**

L'objectif de conventionnement de 35 logements avec des propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH et d'intégrer 10 logements dans un processus d'intermédiation locative est ambitieux et mérite d'être souligné.

➤ **Revitalisation des centralités, amélioration de l'habitat**

La nécessité d'une priorisation de l'offre dans les centralités, notamment dans les communes labellisées petites villes de demain est partagée par l'État. Le fait de cibler prioritairement le foncier issu de la reconversion des friche ou îlots à forte part de vacance ou de logements indignes répond aux orientations des politiques publiques visant à reconquérir les centralités. Les leviers permettant de mener à bien cette politique ambitieuse (VIR, DIIF, fonds vert recyclage foncier...) sont bien intégrés au POA.

L'action sur le soutien à l'accession abordable à la propriété rejoint également cet impératif d'utilisation du bâti existant dans le cadre des OPAH. Le soutien affiché aux PSLA s'inscrit dans le soutien au parcours résidentiel des locataires du parc social.

L'objectif d'une dimension qualitative de l'offre neuve est porté par l'action 3. Les OAP devront permettre de le décliner concrètement.

L'amélioration de l'habitat revêt une place centrale dans le POA puisque l'EPCI est à la fois engagé dans un PIG et dans une OPAH et y consacre des montants financiers conséquents. L'objectif annoncé de mettre en place le permis de louer devra continuer de se traduire dans les faits. La création d'une commission de lutte contre l'habitat indigne devrait permettre de mieux connaître les situations, leur géographie ce qui permettra de positionner de manière optimale les dispositifs coercitifs. La mise en œuvre de moyens humains consacrés à cette thématique doit être précisée.

➤ **Besoins des populations spécifiques**

Le sujet des besoins spécifiques est correctement appréhendé, notamment dans le cadre de l'orientation n°3 qui cible à la fois les parcours résidentiels et les publics en besoin temporaire.

L'action 7 sur le développement de l'offre répondant aux besoins résidentiels des jeunes, saisonniers, apprentis, stagiaires... est intéressante. Le déploiement d'une offre identique à celle de Thégra est une piste opportune, mais il conviendra au préalable d'en faire un bilan de fonctionnement pour adapter finement cette solution aux besoins identifiés (taux de remplissage, adaptation à la demande, contraintes de gestion, bilan financier...).

Le constat sur les besoins concernant les gens du voyage est partagé par l'État. La prescription du schéma révisé en février dernier concerne la création d'une aire permanente d'accueil sur Bretenoux de 16 places (=8 emplacements), le POA opère une confusion entre place et emplacement. La régularisation des sites de sédentarisation du quartier des Abugues sur la commune de Souillac doit se réaliser via un travail d'accompagnement des familles (maîtrise d'œuvre d'utilité sociale- MOUS) dans le but de créer des terrains familiaux locatifs voire une opération d'accession à la propriété.

Le fait de cibler les logements destinés aux personnes âgées répond aux caractéristiques de la démographie du territoire. Des données complémentaires sur les ressources de celles-ci auraient sans doute permis de mieux calibrer l'offre qui leur est destinée. Les exemples cités semblent cependant s'orienter vers une offre locative sociale avec des logements regroupés proche des services, ce qui est cohérent.

**Observatoire de l'habitat et du foncier**

Le POA prévoit bien la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier visant essentiellement le suivi des DIA et l'actualisation du diagnostic de l'habitat et du foncier au travers du suivi des objectifs de réduction de la consommation d'espace. A ce titre, le diagnostic foncier produit aurait pu être réalisé de manière plus fine pour des centres-bourgs identifiés de manière prioritaire, ce qui aurait permis d'avoir une vision précise des capacités réelles de densification./.